doi: https://dx.doi.org/10.22067/jgrd.2022.69494.1025
مقالهٔ پژوهشی – مطالعه موردی

مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال بیستم، شمارهٔ ۲، تابستان ۱۴۰۱، شمارهٔ پیاپی ۳۹

تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه با روش تلفیقی (BWM-IPA)

محمدتقی حیدری (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران)
mt.heydari@znu.ac.ir
محسن احدنژاد روشتی (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران)
ahadnejad@gmail.com
محمد رسولی (دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران، نویسنده مسئول)
m626644@gmail.com
شراره سعید پور (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران)
sh.saidpour@gmail.com

صص ۱۶۶ ـ ۱۴۱

چکیده

هدف تحقیق حاضر تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه بود تا ضمن بررسی ارجحیت و تعیین وزن شاخص‌ها در بازآفرینی، اهمیت و عملکرد این شاخص‌ها و چگونگی تعقیب آن‌ها از سوی نهادهای ذی‌ربط بررسی شود و درنهایت اولویت‌های اول در بازآفرینی تعیین شوند. روش پژوهش تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی بود که برای تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر از ۲۴ شاخص استفاده شد که براساس پیشینه، مبانی نظری و مطالعات میدانی شناسایی شدند. برای بررسی ارجحیت شاخص‌ها در بازآفرینی، تعیین وزن هریک از آن‌ها و درنهایت مقدار سازگاری از مدل بهترین-بدترین استفاده شد. سپس به‌منظور بررسی چگونگی پیاده‌سازی شاخص‌های بازآفرینی از لحاظ اهمیت/عملکرد و مقدار تطابق

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۷/۱۸ تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۱۱/۲۰

آن‌ها از روش (اهمیت/عملکرد) استفاده شد. نمونه بررسی‌شده در تحقیق حاضر، خبره‌محور به تعداد ۲۰ نفر بوده و به روش گلوله‌برفی انتخاب شدند. یافته‌های تحقیق نشان داد، شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مقدار مناسب ۰/۰۳۹ سازگار بودند که در این میان شاخص مشارکت دارای بهترین و شاخص تراکم جمعیت دارای بدترین ارجحیت در میان شاخص‌ها بودند. همچنین نتایج حاصل از مدل IPA، نشانگر تناقض زیاد میان اهمیت و عملکردهای شاخص‌های بازآفرینی بود؛ به‌طوری‌که بیشترین تلاش، سرمایه، هزینه و وقت برای بازآفرینی روی شاخص‌های با اولویت پایین گذاشته شده است؛ درحالی‌که در شاخص‌های با اهمیت زیاد، سطح عملکرد ثبت‌شده خیلی کم بوده است. براساس نتایج تحقیق، اولویت اول تمرکز بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه باید بر شاخص‌های مشارکت فردی-گروهی، بهبود جاذبه‌های تاریخی، بهبود اشتغال و درآمد باشد.

کلیدواژه‌ها: بازآفرینی، بافت فرسوده، ارومیه، IPA، BWM.

۱. مقدمه

شهر به‌عنوان پدیده‌ای مکانی-زمانی در نقطه‌ای خاص ایجاد می‌شود، در فضا تکامل می‌یابد، رشد می‌کند و در مقطعی دگرگون می‌شود (محمدی، شفقی و نوری، ۲۰۱۴، ص. ۱۰۶). در دهه‌های اخیر این رشد و دگرگونی‌ها سریع‌تر شده و باعث تنگنا، معضلات و پیچیدگی‌هایی شده است (پیراپون[1]، ۲۰۱۲، ص. ۲۴۷). از این پیامدها، شدت یافتن ضرب-آهنگ تغییرات فضای-کالبدی (شهریاری، کریم‌زاده و شهریاری، ۱۳۹۸)، تفاوت در سرمایه، درآمد، اشتغال، بهره‌وری، نیروی کار، تولید، استانداردهای زندگی و درنهایت ایجاد بافت‌های ناکارآمدی شهری بوده است (ملیسیانی[2]، ۲۰۱۵، ص. ۱۷۸). این بافت‌ها هسته اولیه بیشتر شهرها را تشکیل داده‌اند (ابوالحاق میحنا و ابوالحاق میحنا[3]، ۲۰۱۹، ص. ۲) و در طول فرایندی طولانی شکل‌گرفته‌اند و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده‌اند. این بافت‌ها در گذشته به اقتضای زمان، عملکردی منطقی و سلسله‌مراتبی داشته‌اند، اما امروزه از

1. Peerapun
2. Meliciani
3. Abou El Haggag Mehanna & Abou El Haggag Mehanna

نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی هستند و به یکی از مسائل اصلی پیشروی برنامه‌ریزان تبدیل شده‌اند (ایزدفر و رضایی، ۱۳۹۹)؛ بنابراین امروزه توجه به بافت‌های ناکارآمد و رفع ناپایداری آن به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوت ارائه شده است. در این راستا در جهت حل مشکلات گفته‌شده، سیاست‌های مختلفی ارائه شده است؛ به‌گونه‌ای‌که برای بیش از پنجاه سال، دولت‌های مختلف در تلاش بوده‌اند تا خلأهایی را جبران کنند که در اثر فروپاشی این مراکز روی داده است (لیز و ملهوش[1]، ۲۰۱۵، ص. ٤)؛ ازاین‌رو شیوه‌های مختلف مداخله را ارائه داده‌اند که اهداف و شیوه‌های اقدامات به شرح جدول ۱ داشته‌اند.

جدول ۱. انواع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری

مآخذ: کرم‌دوست، ۱۳۹٦، ص. ۲۸؛ روشنعلی و عندلیب، ۱۳۹۷، ص. ۹۵؛ مؤیدفر، جمشیدیان و فرهمند، ۱۳۹۸

رویکرد	سال	عملکرد
پیامدهای انقلاب	قرن ۱۹	دخالت در بافت کالبدی شهرها در مقیاس وسیع
بازسازی شهری	۱۹۵۰	نوسازی فرصت طلبانه، جبریت تکنولوژی و منطقه‌بندی شهری
باززنده‌سازی شهری	۱۹٦۰	تغییر نگرش از توجه کالبدی صرف به نگرش اجتماعی و اقتصادی تنها در اندیشه و نه در عمل
نوسازی شهری	۱۹۷۰	توانمندسازی اجتماعی در کنار توجه به بعد کالبدی
توسعه مجدد	۱۹۸۰	رویکرد جدید با تأکید بر نقش مشارکت بیشتر در نظریه پردازی تا عمل
بازآفرینی شهری	۱۹۹۰	رویکرد به نوسازی در قالب نگاهی جامع و عمل‌گرا بر مبنای محوریت اجتماعی
نوزایی شهری	۲۰۰۰	تداوم سیاست‌های بازآفرینی با تأکید بر اهمیت طراحی کالبدی

دخالت در بافت‌های فرسوده در ابتدا صرفاً کالبدی بود و در توصیه‌نامه‌های اولیه بیشتر بر حفظ اصالت و ارزش‌های تاریخی، کالبدی-معماری و مواد و مصالح تأکید می‌شد (آقایی‌زاده و محمدزاده، ۱۳۹۸، ص. ۱۲٤)، اما ازآنجاکه فرسودگی شهر صرفاً کالبدی نیست و دارای جنبه‌های گوناگونی (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی-زیستی) است (جوزه روآ[2]، ۲۰۱۹، ص. ۳)،

1. Lees & Melhuish
2. Jose Rua

رویکردهای مواجهه با بافت‌های فرسوده و ارائهٔ راه‌حل‌ها را نیز متفاوت کرده است (سادات موسوی‌نژاد، ۱۳۹۵، ص. ۳). در این چارچوب، متأخرین و پذیرفته‌ترین رویکرد مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده، بازآفرینی معرفی شده است (استریاکیویچ، کودلاک، سیسیالکا، کلسات و موتک[۱]، ۲۰۱۸، ص. ۳۱٦).

بازآفرینی به معنای جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو شدن است (کریستل و دامیداویچیوته[۲]، ۲۰۱٦، ص. ۱۷) که در مطالعات شهری به معنی بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های مختلف است (آلپوپی و مانول[۳]، ۲۰۱۳، ص. ۱۸۰)؛ بنابراین بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از راهکارهای مهم در برنامه‌ریزی شهری، به‌دنبال اهدافی چون ارتقای محیط‌زیست، وضعیت اقتصادی و اجتماعی در مناطق موردنیاز و یافتن مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است (دین و تریلو[٤]، ۲۰۱۹، ص. ۲)؛ بر این اساس، تحقیق حاضر با هدف تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه سعی دارد ضمن بررسی شاخص‌های بازآفرینی و مشخص کردن جایگاه هریک از آن‌ها، اهمیت و عملکردهای صورت‌گرفته را به بوته آزمایش بگذارد تا مشخص کند که سیاست‌ها و برنامه‌های موجود بازآفرینی در مسیر جامع و کلی بازآفرینی حرکت می‌کنند یا خیر و درنهایت، اولویت‌های توجه در بازآفرینی شهر مشخص شوند؛ بنابراین یافته‌های تحقیق حاضر می‌تواند درک صحیحی از عملکردهای بازآفرینی در شهر ارومیه ارائه دهد و بستری برای اجرای بهتر برنامه‌های بازآفرینی ارائه دهد. شهر ارومیه به‌عنوان مرکز استان آذربایجان غربی و دومین شهر بزرگ در شمال غربی ایران، در سال‌های گذشته شاهد رشد شتابان و لجام‌گسیخته بوده است که باعث تحولات زیادی ازجمله گسترش بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهر بوده است؛ بر این اساس، مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده به ضرورت اولیه نهادهای مدیریت شهری تبدیل شده است. در این چارچوب، در تحقیق حاضر با تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه سعی شده است به این سؤال‌ها در پاسخ داده شود: ارجحیت

1. Stryjakiewicz, Kudłak, Ciesiółka, Kołsut & Motek
2. Christelle & Damidavičiūtė
3. Alpopi & Manole
4. Dean & Trillo

شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه چگونه است؟ آیا عملکردهای بازآفرینی منطبق بر اهمیت آن‌ها در شهر ارومیه است؟

۲. پیشینهٔ تحقیق

با توجه به اینکه بافت‌های فرسوده در سیستم درهم‌تنیده شهر باعث اختلال شده‌اند، نهادهای مدیریتی در مدیریت دچار سردرگمی و ناکامی شده‌اند و شهروندان از آرامش و آسودگی بی‌نصیب شده‌اند، ضرورت توجه به بافت‌های فرسوده شهری و چاره‌اندیشی در قالب بازآفرینی را بیش‌ازپیش مطرح کرده است؛ بر این اساس، تحقیقات گسترده‌ای در سطوح داخلی و خارجی انجام شده‌اند که به جدیدترین آن‌ها اشاره می‌شود؛ لایا، تانگ، چن و ژنگ[1] (۲۰۲۱) پژوهشی با عنوان «نوسازی شهری در شنژون چین» انجام دادند که نتایج نشان داد، ملاحظات سیاسی بیشتری برای هدایت بهتر توسعه مجدد زمین به سمت توسعه پایدار لازم است. همچنین در سیاست‌ها و مقررات توسعه مجدد باید شرایط متفاوت توسعه مجدد مناطق مختلف در نظر گرفته شود. چن، ژو و یوآن[2] (۲۰۲۰) سیاست فرهنگی بازآفرینی شهری در گوانگژوی چین را بررسی کردند. یافته‌ها نشان داد، ۱. دو پروژه بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ در گوانگژ و با روابط پیچیده، گفتمان‌ها و مذاکرات فرهنگی درهم آمیخته‌اند، ۲. این پروژه‌ها ممکن است فرصتی برای احیای مجدد فرهنگ محلی ایجاد کنند، اما هم‌زمان ممکن است باعث ایجاد تنش فرهنگی در بین گروهای مختلف اجتماعی شوند و ۳. نقش بازیگران کلیدی تأثیرگذار، روان و بسیار موقعیت‌مند است. آلبانیس، سیانی و بلازیو[3] (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان «تأثیرات محلی بازآفرینی در ایتالیا» انجام دادند. نتایج نشان داد، بازآفرینی بر بهبود قیمت مسکن اثرگذار است و رشد اقتصادی را تحریک می‌کند و باعث بهبود اشتغال می‌شود.
گو و ژانگ[4] (۲۰۲۰) در تحقیقی با عنوان «چارچوب ادعاهای پایداری اجتماعی و عدالت در بازآفرینی شهری» ابعاد اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی را بررسی کردند و به این نتیجه رسیدند

1. Lai , Tang, Chen & Zheng
2. Chen, Zhu & Yuan
3. Albanese, Ciani & Blasio
4. Gu & Zhang

که این ابعاد در روند بازآفرینی منعکس و تأثیرگذارند، ولی ابعاد فرهنگی بیشتر مشهودتر است. در سطح داخلی نیز می‌توان به این مطالعات اشاره کرد؛ ایزدفر و رضایی(۱۳۹۹) به ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهر یزد بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار پرداختند. نتایج نشان داد، بازآفرینی شهری پایدار به‌دلیل چشم‌انداز جامع و یکپارچه خود می‌تواند نسخه مناسبی برای مداخله در این بافت‌ها باشد. ارجنکی و شبانی شهرضا (۱۳۹۹) پژوهشی با عنوان درباره ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان انجام دادند. یافته‌ها نشان داد، بازآفرینی شهری به‌عنوان اصلی‌ترین رویکرد مداخله شهری براساس تحلیل دقیق وضع یک منطقه و براساس هدف، تطابق هم‌زمان بافت کالبدی، ساختارهای اجتماعی، بنیان اقتصادی و وضع محیط‌زیست پیگیری آن، به‌صورت متوالی می-تواند سبب بهبود و توسعه وضعیت محله همت‌آباد شود. یوسف‌زاده، نوری کرمانی، حاتمی‌نژاد و حسین‌زاده (۱۳۹۹) پژوهشی با عنوان «سنجش ارتباط و تأثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵)» انجام دادند. نتایج نشان داد، متغیرهای مستقل (ابعاد بازآفرینی) بیشترین تأثیر را بر کیفیت زندگی شهری در بعد بازآفرینی اقتصادی داشته‌اند.با بررسی مطالعات در زمینه بازآفرینی مشخص می‌شود که اهمیت موضوع باعث تمرکز مطالعات گسترده در ابعاد مختلف بازآفرینی بافت‌های فرسوده شده است، اما آنچه باعث تمایز تحقیق حاضر از سایر تحقیق‌ها می‌شود، این است که در تحقیق حاضر ضمن بررسی شاخص‌های بازآفرینی و مشخص کردن جایگاه هریک از آن‌ها، اقدام به تحلیل تفاضل اهمیت و عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی با استفاده از مدل IPA شده است تا اولویت‌های بازآفرینی در بافت‌های فرسوده مشخص شوند و از موازی کاری و اتلاف منابع جلوگیری شود.

۳. روش‌شناسی تحقیق

نوع تحقیق حاضر از نظر هدف، کاربردی و از لحاظ گردآوری داده‌ها، توصیفی-تحلیلی است. جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت اسنادی- کتابخانه‌ای و میدانی صورت گرفت. در این تحقیق، ۲٤ شاخص بازآفرینی در قالب سه عامل (اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی-

فضای) با استفاده از روش BWM ارزیابی شدند تا وضعیت ارجحیت شاخص‌ها نسبت به هم و درنهایت وزن شاخص‌ها مشخص شود. همچنین با روش BWM مقدار سازگاری شاخص‌ها در بازآفرینی مشخص شده است، به‌طوری‌که مقدار آن بین ارزش عددی صفر تا یک است. هرچه این مقدار به صفر نزدیک‌تر باشد، نشانگر سازگاری بیشتر شاخص‌هاست. در همین ارتباط این روش شامل گام‌هایی به این شرح است:

۱. تعیین مجموعه‌ای از معیارهای تصمیم، ۲. تعیین بهترین (مهم‌ترین/مطلوب‌ترین) و بدترین (کم‌اهمیت‌ترین/کمینه مطلوبیت) معیار، ۳. تعیین میزان ارجحیت بهترین یا مهم‌ترین معیار در مقایسه با دیگر معیارها با استفاده از مقادیر ۱ تا ۹، ٤. تعیین میزان ارجحیت دیگر معیارها نسبت به بدترین یا کم‌اهمیت‌ترین معیارها با استفاده از اعداد ۱ تا ۹ و ۵. تعیین اوزان بهینه معیارها (صادقی دروازه، صالحی صدقیانی، مکوندی و منصوری، ۱۳۹۸). در وهلهٔ بعدی، به تحلیل اهمیت–عملکرد شاخص‌های بازآفرینی شهر با استفاده از مدل IPA اقدام شده است. با استفاده از این تکنیک سعی شده است اهمیت و عملکرد شاخص‌های بازآفرینی مشخص شود.

سپس با محاسبه p-i (اهمیت–عملکرد) میزان سازگاری و تناقض وضعیت بازآفرینی شهر مشخص شود؛ بنابراین این مدل با بررسی میزان اهمیت و درجه عملکرد شاخص‌های هر موضوع با استفاده از نخبه‌محور و پرسشنامه می‌تواند در شناخت و آسیب‌شناسی وضعیت موجود و ارائه راهکار مؤثر باشد. ماتریس دوبعدی IPA با محور X (عملکرد) و Y (اهمیت) تشکیل می‌شود (مارتیلا و جیمز[1]، ۱۹۷۷، صص. ۷۷–۷۹) که روی شبکه دوبعدی نشان داده می‌شود (اسمیت و کاستلو[2]، ۲۰۰۹، ص. ۹۹).

در این مدل، سنجش شاخص‌ها می‌تواند در مقیاس ۷، ۵ یا ۹ درجه صورت گیرد (امانلو و برزگر، ۱۳۹۵). در این تحقیق از پنج طیف استفاده شده است (برای سنجش اهمیت شامل بسیار مهم، مهم، متوسط، کم‌اهمیت و اصلاً مهم نیست، و برای سنجش عملکرد شامل خیلی زیاد، زیاد، متوسط، ضعیف و خیلی ضعیف) که با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری شده‌اند.

1. Martilla & James
2. Smith& Costello

گفتنی است که برای ترسیم ماتریس از نقطه تقاطع استفاده شده است. نقطـه تقـاطع خطـوطی است که ماتریس اهمیت-عملکرد را به چهار بخش تقسـیم مـی‌کنـد کـه بـا تعیـین وضـعیت شاخص‌ها در یکی از چهار ربع (تمرکز، ادامه روند، اولویت پـایین و اتلـاف منـابع) جایگـاه عملکردی نهادهای بازآفرینی مشخص می‌شود تا درنهایت اولویـت‌هـای توجـه در بـازآفرینی مشخص شوند.

شایان ذکر است، با توجه به روش به‌کاررفته بـرای تجزیـه و تحلیـل و ارائـه راهبردهـای پیشنهادی، نمونه انتخابی برای تجزیه و تحلیل به‌صورت خبره‌محور بوده اسـت. بـرای نمونـهٔ خبرگان، با استفاده از روش گلوله‌برفی، ۲۰ نفر به‌عنوان نمونه انتخاب شدند. لازم اسـت ذکـر شود، برای نمونهٔ خبره‌محور براساس یافته‌های محققان، هیچ محدودیتی وجود نـدارد (بیبـی[1]، ۲۰۱۳، ص. ۲۲۰) و فرمول و حد مطلوب خاصی نیز بـرای آن تعیـین نشـده اسـت (ملیلـو و پکیا[2]، ۲۰۱٦، ص. ۲).

در تحقیق‌های دیگر که بر پایه خبرگان استوار بوده‌اند مانند روش AHP و ANP، بنـا بـر نظر ساعتی، ۱۰ تا ۲۰ نفر در نظر گرفته شده است (عنـدلیب و سـلیمانی، ۱۳۹٦). در تحقیـق حاضر نیز سعی شده است از نمونه بیست‌نفری استفاده شود. برای اطمینـان از روایـی سـنجه، پرسشنامه برای پنج تن از اساتید متخصص ارسـال شـد و پـس از دریافـت نظـرات اصـلاحی خبرگان، پرسشنامه تدوین شد و به‌منظور اطمینان از پایایی تحقیق به روش بازآزمایی، ۱۰ فرم تکمیل شد که این فرم‌ها پس از ۱۰ روز به ۱۰ نفـر متخصـص ارائـه شـد و درنهایـت، نتـایج ارزیابی دو فرم بررسی شد و ضریب آن ۰/۰۸۰ برآورد شد.

جدول ۲. عوامل اولیه مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

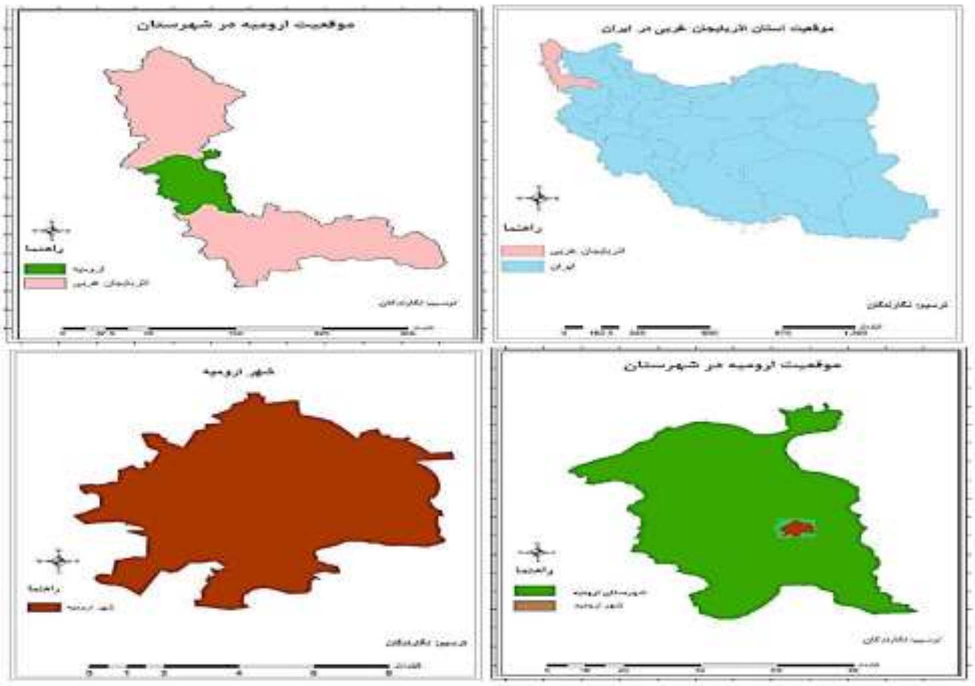
مؤلفه	شاخص	مؤلفه	شاخص
اقتصادی	خدمات رفاهی	اجتماعی-فرهنگی	مشارکت (خودیار-گروهی)
	تمایل مردم به سرمایه‌گذاری در محله		خدمات ارتباطی- حمل‌ونقل (تردد و ترافیک)
	اشتغال		امکانات فرهنگی -آموزشی

1. Baby
2. Melillo & Pecchia

مؤلفه	شاخص	مؤلفه	شاخص
	قیمت مسکن		تراکم جمعیت
	درآمد		امکانات تفریحی
کالبدی	عمر ابنیه		تعلق‌خاطر
	میزان آثار تاریخی		میزان آلودگی
	سازگاری کاربری‌ها		مراکز بهداشتی-درمانی
	کیفیت ابنیه		ترافیک
	عرض معابر		اعتماد اجتماعی
	ساخت ابنیه		مراکز ورزشی-آموزشی
	پارکینگ		
	فضای سبز		

۳. ۱. محدودهٔ موردمطالعه

شهر ارومیه، مرکز شهرستان ارومیه و مرکز استان آذربایجان غربی است که در فاصله ۱۸ کیلومتری دریاچه ارومیه، در داخل جلگه‌ای به طول ۷۰ کیلومتر و عرض ۳۰ کیلومتر قرار گرفته است (روستایی، علی‌اکبری و حسین‌زاده، ۱۳۹۵، ص. ۶۱). شهر ارومیه در سال ۱۳۹۵ حدود ۷۳۶۲۲۴ نفر جمعیت داشته است. این شهر با مساحت ۱۰۵۴۸ هکتار در ارتفاع ۱۳۳۲ دارای موقعیت استقراری مناسب است و تقریباً در میانه استان با تراکم جمعیت ۱۴۰۰۰ نفر در کیلومترمربع واقع شده است (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵). این شهر، دومین شهر بزرگ در شمال غرب ایران محسوب می‌شود که قدمت بیش از سه هزار سال دارد (سلیمانی، آفتاب و شیخ‌احمدی، ۱۳۹۵). براساس برآوردهای شهرداری ارومیه، از ۱۱ هزار و ۲۰۰ هکتار مساحت شهر ارومیه، ۴۱۷ هکتار آن در بافت‌های فرسوده قرار گرفته است و از این میزان، ۳۳۰ هکتار بافت تاریخی است (شهرداری ارومیه، ۱۳۹۵).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی شهر ارومیه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

٤. مبانی نظری تحقیق

فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت در مقایسه با کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. برای واژه «فرسودگی» معادل‌های متعددی می‌توان ارائه کرد؛ ازجمله انحطاط[1]، پوسیدگی[2]، زوال[3]، مناطق شهری کم ارزش[4]، پژمرده[5] و مناطق محروم[6]. مصوبه عالی معماری و شهرسازی ویژگی بافت‌های فرسوده را چنین بیان می‌کند: بافت فرسوده شهری و به‌تبع آن بافت آسیب‌پذیر، بافتی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد: ناپایداری:

1. Deterioration
2. Decay
3. Degeneration deteriorated
4. Depressed urban areas
5. Erosion
6. Deprived areas

بافتی که حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب‌پذیری نامناسب باشد؛ به عبارت دیگر بافتی است که حداقل ۵۰ درصد بناهای آن غیرمقاوم است که دلیل آن فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و رعایت نشدن موازین فنی است؛ ریزدانگی: بافتی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر داشته باشد؛ نفوذناپذیری: بافتی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاح) بن‌بست یا با عرضی کمتر از شش متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد (بزی، معمری و صیادسالار، ۱۳۹۸، ص. ۱۳٤). در این چارچوب، شایان ذکر است که فرسودگی یک بعد از فضای شهری است که در بافت فیزیکی شهر رخنه می‌کند، فضای کالبدی شهری را فرسوده می‌کند (نصر، ۱۳۹٦، ص. ۱۸٤)، ارزش‌های شهروندی را کاهش می‌دهد، ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر ندارند، نیاز اساسی آن‌ها برآورده نمی‌شود (میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹، ص. ۱۲۲) و بدون برنامه توسعه و نظارت فنی هستند (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹٦، ص. ۱۳۹). در این راستا تلاش‌های زیادی در جهت مداخله در این بافت‌ها برای ساماندهی شده است که جدیدترین و پذیرفته‌ترین آن بازآفرینی است (روییزبروک[1] و همکاران، ۲۰۱۹، ص. ۱۵٦). بازآفرینی شهری از ریشه **Regenerate** به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو رشد کردن است (عباسی و قاسمی، ۱۳۹۹، ص. ۳). این رویکرد به‌دنبال موفق‌نشدن اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی-فضایی اتخاذ شد؛ زیرا دولت-ها دریافتند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند هم‌زمان نوسازی اجتماعی-اقتصادی می‌تواند بی‌اثر باشد (کوتزه و وریس[2]، ۲۰۱۹، ص. ٦۳)؛ بنابراین این رویکرد تنها به‌دنبال احیای مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ٢٤) و ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، فرهنگی را در بر می‌گیرد (کاشفی، رضویان و سرور، ۱۳۹۹، ص. ۳۸)؛ به‌طوری‌که در بعد اقتصادی باعث افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات

1. Ruijsbroek
2. Kotze & Vries

محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی–منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری، در بعد اجتماعی موجب بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی، در زمینه حکمروایی سبب سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها، در بعد کالبدی باعث حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب و در بعد کیفیت زندگی و توسعه پایداری باعث ارتقای توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست، دستیابی به رویکرد یکپارچه و احیای خلاقیت می‌شود (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹٦، ص. ١٤٦).

جدول ۲. جمع‌بندی مؤلفه‌ها و ویژگی‌های بارز رویکرد بازآفرینی

مآخذ: ایزدی فر، ۱۳۹۹؛ بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳؛ لطفی ۱۳۹۰؛ رابرتز و سایکس[1]، ۲۰۰۰

ابعاد	کالبدی	اجتماعی	فرهنگی	اقتصادی	زیست محیط
اندیشمندان	جفری و پلوندر	جیکوبز و داتون	ایوانز و شاو	دلیا لیچفیلد، دیوید نون، جیمز اسمیت	پل جفری و جان پلوندر
زیرمجموعه-ها	طراحی مبنا خیابان مبنا پروژه مبنا مرکز شهرمبنا مسکن مبنا حفاظت مبنا سکونت مبنا	مشارکت مبنا تفریح مبنا ورزش مبنا	المپیک مبنا آموزش مبنا سلامت مبنا مهاجرمبنا سکونت مبنا	مالکیت مبنا خرده‌فروشی مبنا بازار مبنا تجارت مبنا مسکن مبنا مصرف مبنا سرگرمی مبنا المپیک مبنا ورزش مبنا رویداد مبنا	محیط‌زیست مبنا کرانه آبی مبنا

1. Roberts & Sykes

ابعاد	کالبدی	اجتماعی	فرهنگی	اقتصادی	زیست محیط
اصول	استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها، استفاده بهینه از سرمایه‌های کالبدی و درنتیجه حل مسائل مرتبط با فرسودگی- کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب	تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح‌ها و پایدار شدن آن‌ها، تقویت نهادهای مدنی و مشارکت‌های مردمی در طراحی و اجرا، تأثیر رویکردهای یکپارچه بر مسائل اجتماعی و درنتیجه بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی	توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش‌های تاریخ و فرهنگی، ایجاد مراکز فرهنگی، هنری و گذران اوقات‌فراغت ضمن توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری	تأثیر مقوله اقتصادی خلاق، تأثیر رویکردهای یکپارچه‌های یکپارچه بر مسائل اقتصادی، تأثیر ادغام اقتصاد، فرهنگ و صنایع فرهنگی و درنتیجه افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی	تأثیر بحث زیست‌محیطی بر طرح‌های توسعه شهری و توسعه مجدد بازیافت زمین‌های محدوده شهری درنتیجه حل معضلات زیست‌محیطی و توجه به محدودیت منابع زمین و انرژی

۵. یافته‌های تحقیق

۵. ۱. ارجحیت شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه

رویکرد بازآفرینی به‌عنوان متأخرترین رهیافت مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده سعی دارد با در نظر گرفتن تمام ابعاد (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست‌محیطی) و با نگاه به گذشته، فضای شهری جدیدی را با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) با هویتی جدید و مناسب با شرایط حاضر خلق کند؛ بر این اساس، در تحقیق حاضر بعد از استخراج شاخص‌ها، در بررسی آن‌ها از لحاظ ارجحیت (بهترین-بدترین) در بازآفرینی سعی

شده است تا درک مشخصی از آن‌ها حاصل شود. برای این منظور در تحقیق حاضر از روش **BWM** استفاده شده است. ویژگی‌هایی که باعث برتری این روش در مقایسه با روش‌های دیگر شده و در تحقیق حاضر به کار رفته است، عبارت‌اند از:

–مقایسه‌های زوجی کمتر: این روش جدید به تعداد مقایسه‌های زوجی کمتری در مقایسه با روش تحلیل سلسله‌مراتبی نیاز دارد؛

–دستیابی به مقایسه‌های زوجی سازگارتر: دستیابی به مقایسات زوجی سازگارتر و نتایج با قابلیت اطمینان بیشتر، از دیگر ویژگی‌های روش تصمیم‌گیری **BWM** است (رضایی پندری و یکه‌زارع، ۱۳۹۵).

جدول ۳. ارجحیت شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر (روش BWM)

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

مؤلفه	شناسه	وزن	رتبه شاخص
خدمات رفاهی	C_1	۰/۰٤٦٣٦٨	۷
عمر ابنیه	C_2	۰/۰۳۷۰۹٤	۸
تمایل مردم به سرمایه‌گذاری	C_3	۰/۰۳۰۹۱۲	۱۵
جاذبه‌های تاریخی	C_4	۰/۰٦۱۸۲٤	۵
مشارکت (خودیار-گروهی)	C_5	۰/۰۱٤٥۷۲۸	۱
خدمات ارتباطی-حمل‌ونقل	C_6	۰/۰۹۲۷۳٦	۲
درآمد	C_7	۰/۰٦۱۸۲٤	۵
اشتغال	C_8	۰/۰۳۰۹۱۲	۱۱
امکانات فرهنگی-آموزشی	C_9	۰/۰۲۳۱۸٤	۲۰
قیمت مسکن	C_{10}	۰/۰۲۰٦۰۸	۲۲
سازگاری کاربرها	C_{11}	۰/۰۳۰۹۱۲	۱۱
تراکم جمعیت	C_{12}	۰/۰۱۱۷۷٦	۲٤
امکانات تفریحی	C_{13}	۰/۰۲۳۱۸٤	۲۰
تعلق‌خاطر	C_{14}	۰/۰۳۰۹۱۲	۱۱
آلودگی محیط شهری کیفی	C_{15}	۰/۰۲٦٤۹٦	۱٦
کیفیت ابنیه	C_{16}	۰/۰۳۰۹۱۲	۱۱
عرض معابر	C_{17}	۰/۰۲٦٤۹٦	۱٦

مؤلفه	شناسه	وزن	رتبه شاخص
مراکز بهداشتی-درمانی	$C_{۱۸}$	۰/۰۶۱۸۲٤	۳
ساخت ابنیه	$C_{۱۹}$	۰/۰۳۷۰۹٤	۹
پارکینگ	$C_{۲۰}$	۰/۰۲۰۶۰۸	۲۲
ترافیک (تردد)	$C_{۲۱}$	۰/۰۶۱۸۲٤	۳
اعتماد اجتماعی	$C_{۲۲}$	۰/۰۳۷۰۹٤	۹
فضای سبز	$C_{۲۳}$	۰/۰۲٦٤۹٦	۱٦
مراکز ورزشی-آموزشی	$C_{۲٤}$	۰/۰۲٦٤۰۸٤	۱۹

یافته‌های حاصل از روش BWM، وزن هریک از شاخص‌ها در جهت بازآفرینی شهر ارومیه را مشخص کرده است. در این میان، مشارکت خودیار و گروهی شهروندان با اختلاف زیاد در مقایسه با دیگر عوامل با مقدار ۰/۱٤ رتبه اول را به خود اختصاص داده است و برای بازآفرینی در مقایسه با دیگر شاخص‌ها دارای وضعیت ارجحیت بوده است. در مراتب بعدی، خدمات حمل‌ونقل، ترافیک و خدمات بهداشتی-درمانی با وزن ۰/۰٦۱ در رتبه دوم تا سوم قرار گرفته‌اند. این مسئله می‌تواند بیانگر این موضوع باشد که بافت‌های فرسوده شهر ارومیه با به انزوا رفتن خود سیستم حمل‌ونقل شهر را دچار آسیب کرده‌اند و امکان تردد و دسترسی راحت و آسان را برای شهروندان مشکل کرده‌اند. همچنین این بافت‌ها با توجه به اینکه به مراکز مهاجرت‌فرست شهر تبدیل شده‌اند، کم‌کم وضعیت زیست‌پذیری‌شان دستخوش تغییر شده و به سطح نازل رسیده است؛ به‌طوری‌که مسئله بهداشتی-درمانی این بافت‌ها به‌عنوان شاخصی با وزن زیاد در بازآفرینی تشخیص داده شده است. در سطح بعدی، جاذبه‌های تاریخی، درآمد و خدمات رفاهی با وزن‌های ۰/۰٦ و ۰/٤ در رتبه‌های پنجم و هفتم جای گرفته‌اند. در این چارچوب باید اذعان داشت که بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر، گنجینهٔ نهان شهر هستند که هسته اولیه و پویای شهرند؛ بر این اساس، توجه به جاذبه‌های تاریخی این بافت‌ها برای شکوفایی دوباره و بازآفرینی تأثیر درخور توجهی دارند؛ چراکه با اهتمام به کشش جاذبه‌ای این آثار، فعالیت گردشگری شهری مهیا می‌شود که خود موجب ایجاد زمینه کسب‌وکار ساکنان و درنهایت بهبود درآمد آن‌ها می‌شود. توجه به این نکته مهم است که یکی

از عوامل اصلی به انزوا رفتن این بافت‌ها، توان ضعیف مالی ساکنان است؛ بنابراین با بهبود عملکرد گردشگری بستری فراهم می‌شود تا بنیه ساکنان تقویت شده و متعاقب آن، خدمات رفاهی در این بافت‌ها مهیا شود. در مقابله شاخص‌های با وزن زیاد بازآفرینی، شاخص‌های تراکم جمعیت، پارکینگ و قیمت مسکن با مقادیر ۰/۱ و ۰/۲ به‌ترتیب کمترین وزن را داشته‌اند. بعد از بررسی شاخص‌ها و استخراج وزن آن‌ها، لازم است وضعیت عملکردی عوامل مشخص شود؛ ازاین‌رو از مدل IPA[1] استفاده شده است. مدل IPA برای تطبیق وضع موجود با وضع مطلوب یا بهینه از کارایی و کیفیت خوبی برخوردار است. در همین ارتباط برای تحلیل بصری بهتر از دیاگرام چهارربعی استفاده می‌شود که ویژگی هر ربع به شرح زیر است: ربع اول (تمرکز کنید): در این ناحیه اهمیت فرایند بسیار زیاد، ولی عملکرد فرایند ضعیف است؛ بنابراین فرایندهای این بخش آسیب‌پذیرند و درواقع این ربع ضعف سازمان یا شرکت را نشان می‌دهد؛ ازاین‌رو باید در اولویت اول قرار گیرد؛ ربع دوم (کار خوب را ادامه دهید): این ناحیه قوت اصلی سازمان در نظر گرفته می‌شود؛ بنابراین این بخش به‌عنوان مزایای رقابتی، نگهداری می‌شود و بیشتر مدنظر قرار می‌گیرد؛ ربع سوم (اولویت پایین): در این ربع عوامل مشخص‌شده از اهمیت کم برخوردار است و سازمان نیز عملکرد ضعیفی دارد. از طرفی چون اهمیت چندانی ندارد، نباید در این بخش تمرکز زیادی شود؛ ربع چهارم (اتلاف منابع): در این ربع معیارها اهمیت کم دارند، اما عملکرد شرکت در این بخش زیاد است؛ بنابراین فرایندهای این بخش موجب ضعف در سازمان می‌شوند. بعد از مشخص شدن وضعیت اهمیت و عملکرد شاخص‌ها، برای نشان دادن ناهماهنگی بین اهمیت و عملکرد، تفرق میانگین نمرات عملکرد هر شاخص از میانگین نمرات اهمیت محاسبه می‌شود (انجل و هفمن[2]، ۲۰۰۸، ص. ۲۳۷). شیوه کلی آن بدین‌صورت است که تفرق میانگین عملکرد از اهمیت باید برابر با صفر باشد؛ در غیر این صورت باید اقدام اصلاحی انجام شود؛ به‌خصوص در شاخص‌هایی که عملکرد از اهمیت، منفی و ضریب آن زیاد باشد (اینیسن و هشام[3]، ۲۰۰۸، ص. ۲).

1. Importance-Performance Analysis
2. Angel & Heffeman
3. Ainins & Hisham

جدول ٤. مقدار PI شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

شاخص	اهمیت	عملکرد	
	I	P	p-i
بهبود خدمات رفاهی	٤/٣	٣	−١/٣
بهبود عمر ابنیه	٤/١	٣/٢	−٠/٩
تمایل مردم به سرمایه‌گذاری	٣/٢	٢/٨	−٠/٤
بهبود جاذبه‌های تاریخی	٤/٦	٢/١	−٢/٥
مشارکت (خودیار-گروهی)	٤/٩	٢	−٢/٩
خدمات ارتباطی-حمل‌ونقل	٤/٨	٣/٨	−١
افزایش درآمد	٤/٥	٣/٢	−١/٣
افزایش اشتغال	٤	٢	−٢
امکانات فرهنگی-آموزشی	٢/٣	٢/٤	٠/١
بهبود قیمت مسکن	٢/١	٣	٠/٩
سازگاری کاربری‌ها	٣/٧	٤/٨	١/١
افزایش تراکم جمعیت	٢	٣/٣	١/٣
افزایش امکانات تفریحی	٢/٥	٢	−٠/٥
بهبود تعلق‌خاطر	٣/٧	٢/٨	−٠/٩
کاهش آلودگی	٣	٤/٢	١/٢
بهبود کیفیت ابنیه	٣/٦	٣/٧	٠/١
عریض کردن معابر	٣/٤	٤/٥	١/١
بهبود مراکز بهداشتی-درمانی	٣/٩	٤/٦	٠/٧
ساخت ابنیه	٤	٤/٣	٠/٣
فضای مناسب برای پارکینگ	٢/١	١/٨	−٠/٣
مدیریت ترافیک (تردد)	٤/٨	٣/٧	−١/١
افزایش اعتماد اجتماعی	٤	٣/١	−٠/٩
افزایش فضای سبز	٢/٩	٣	٠/١
افزایش مراکز ورزشی-آموزشی	٢/٦	٢	−٠/٦

بررسی اهمیت/عملکرد شاخص‌ها نشانگر بیشتر اهمیت برای مشارکت، خدمات ارتباطی (حمل‌ونقل) و مدیریت ترافیک در بالاترین سطح بوده است، اما بهترین وضعیت عملکردی متفاوت بوده و به شاخص‌های سازگاری کاربری‌ها، عریض کردن معابر و بهبود مراکز بهداشتی مربوط بوده است. یافته‌ها نشانگر ناهماهنگی بین اهمیت و عملکرد شاخص‌هاست؛ چراکه اگر شاخصی اهمیت زیادی در بازآفرینی داشته باشد، باید مقدار عملکرد آن نیز زیاد باشد تا مقدار **P-I** آن صفر یا حداقل به صفر نزدیک باشد، ولی در تحقیق حاضر متفاوت بوده است؛ بر این اساس، در تحقیق حاضر بیشترین ناهماهنگی منفی به شاخص‌های مشارکت، خدمات ارتباطی و اشتغال به‌ترتیب به میزان ۲/۹، ۲/۵ و ۲ مربوط بوده است. درمقابل، بیشتر ناهماهنگی مثبت به شاخص‌های افزایش تراکم جمعیت، کاهش آلودگی و عریض‌سازی معابر به‌ترتیب با مقادیر ۱/۳، ۱/۲ و ۱/۱ مربوط بوده است.

۵. ۲. تحلیل یافته‌های تحقیق

ارزیابی صورت‌گرفته برای استخراج ارجحیت شاخص‌ها با استفاده از مدل BWM در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه، نشانگر مقدار مطلوبیت (نرخ سازگاری) ۰/۰۳۹ بوده که مقدار ایده‌ال و مناسب را نشان داده است. گفتنی است که مقدار مطلوبیت بین ارزش عددی صفر تا یک است. هرچقدر این مقدار به صفر نزدیک‌تر باشد، مطلوب‌تر و مناسب‌تر است. در وضعیت‌های بررسی‌شده براساس نظر خبرگان، مشارکت شهروندان بهترین شاخص و تراکم جمعیت به‌عنوان بدترین شاخص مشخص شده‌اند. در ارتباط با اهمیت مشارکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده باید اذعان داشت که مشارکت فردی سبب توجه به تصمیم‌گیری گروهای محلی و بومی، عموم مردم و گروهای ذی‌نفع در بازآفرینی و سیاست‌گذاری در راستای بازآفرینی می‌شود و چارچوب دموکراتیک را برای نیل به اهداف در نظر می‌گیرد؛ بنابراین اجرای بازآفرینی شهری در چارچوب مشارکت واقعی، از یک سو سبب شکل‌گیری طرح‌ها در راستا و نیازها و خواست‌های ساکنان می‌شود و برنامه‌ریزی پایین به بالا را امکان‌پذیر می‌کند و از طرفی چون مردم در جریان سیاست‌های بازآفرینی قرار گرفته‌اند، قابلیت اجرایی کامل طرح‌ها در تمام زمینه‌ها افزایش می‌یابد. درمقابل، تراکم صرف جمعیت در

بافت‌های فرسوده به‌جای بازآفرینی این بافت‌ها می‌تواند باعث افزایش مشکلات شود؛ چراکه در بیشتر موارد ساکنان اصلی این بافت‌ها به‌دلیل شرایط نامطلوب زیستی در این نواحی به مهاجرت به نواحی بهتر اقدام کرده‌اند و باعث جایگزینی توسط مهاجران و اقشار پایین‌تر به لحاظ اقتصادی و توان مالی شده‌اند که رغبت کمتری به بهسازی این بافت‌ها دارند؛ بنابراین تراکم جمعیت صرفاً می‌تواند باعث بدتر شدن وضعیت این بافت‌ها شود؛ ازاین‌رو اوزان محاسبه‌شده برای بازآفرینی، بیانگر اختلاف زیاد بهترین شاخص (مشارکت با ۰/۱٤) از شاخص‌هایی چون خدمات حمل‌ونقل با وزن ۰/۰۹ بوده است؛ بنابراین باید اذعان داشت که اهمیت و عملکرد این شاخص‌ها در بازآفرینی ممکن است متفاوت باشد؛ همچنان‌که یافته‌های مدل IPA نشان داده است که وضعیت اهمیت و عملکرد شاخص‌های بازآفرینی در یک راستا نیستند؛ یعنی مقادیری که دارای اهمیت بسیار بوده‌اند، به همان اندازه عملکرد مناسبی نداشته‌اند و برعکس، به بیان واضح‌تر، مؤلفه‌هایی که برای بازآفرینی مهم تشخیص داده شده‌اند، در سطح شهر برای بازآفرینی بهره‌برداری اساسی نشده‌اند یا اگر بهره‌برداری اساسی شده‌اند، کم بوده است. درمقابل، شاخص‌هایی هستند که اهمیت زیادی در بازآفرینی ندارند، ولی نهادها به‌صورت جدی آن‌ها را مدنظر قرار داده‌اند؛ همچنان‌که یافته‌های تحقیق اهمیت بسیاری برای مشارکت شهروندان، بهبود جاذبه‌ها تاریخی، افزایش اشتغال، بهبود عمر ابنیه، خدمات رفاهی، افزایش درآمد، بهبود تعلق‌خاطر و اعتماد اجتماعی در نظر گرفته است، ولی عملکردی که در سطح شهر صورت گرفته، در سطح ضعیف بوده است؛ بنابراین نتایج مدل IPA این شاخص‌ها را در کانون توجه معرفی کرده است. درمقابل، سیاست‌هایی چون تعریض معابر و کاهش آلاینده‌ها به‌صورت جدی و با صرف هزینه‌های کلان دنبال می‌شود که باعث اتلاف منابع شده است؛ زیرا همچنان‌که اشاره شد، قبل از تعریض و کاهش آلاینده‌ها اقدامات فوری‌تری نیاز است. همچنین مدل IPA عواملی را معرفی کرده است که در حال حاضر برای بازآفرینی انجام می‌شوند و نیاز است در آینده نیز ادامه یابند که در اینجا شامل خدمات بهداشتی–درمانی، حمل‌ونقل، کیفیت ابنیه، ساخت ابنیه و سازگاری کاربری بوده‌اند. درمقابل، شاخص‌هایی را نیز شناسایی کرده است که در اولویت اول سیاست و برنامه‌های بازآفرینی نیستند که شامل تراکم جمعیت، امکانات تفریحی، امکانات فرهنگی، فضای سبز، سرمایه‌گذاری، قیمت

مسکن و مراکز ورزشی شده است. درنهایت با جمع‌بندی‌ها براساس مدل، شاخص‌های بازآفرینی اولویت‌بندی شده‌اند و مشارکت شهروندان، بهبود جاذبه‌های تاریخی، اشتغال و درآمد ساکنان بافت‌های فرسوده در اولویت اول و مدنظر بازآفرینی ذکر شده‌اند.

جدول ۵. اولویت توجه شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

شاخص	OW	SW	اولویت
بهبود خدمات رفاهی	۵/۵۹	۰/۱۱	۵
بهبود عمر ابنیه	۳/٦۹	۰/۰۷	۸
تمایل مردم به سرمایه‌گذاری	۱/۲۸	۰/۰۳	۱۲
بهبود جاذبه‌های تاریخی	۱۱/۵	۰/۲۳	۲
مشارکت (خودیار-گروهی)	۱٤/۲۱	۰/۲۸	۱
خدمات ارتباطی-حمل‌ونقل	٤/۸	۰/۱۰	۷
افزایش درآمد	۵/۸۵	۰/۱۲	٤
افزایش اشتغال	۸	۰/۱٦	۳
امکانات فرهنگی-آموزشی	-۰/۲۳	۰/۰۰	۱۵
بهبود قیمت مسکن	-۱/۸۹	-۰/۰٤	۱۹
سازگاری کاربری‌ها	-٤/۰۷	-۰/۰۸	۲٤
افزایش تراکم جمعیت	-۲/٦	-۰/۰۵	۲۰
افزایش امکانات تفریحی	۱/۲۵	۰/۰۳	۱۳
بهبود تعلق‌خاطر	۳/۳۳	۰/۰۷	۱۰
کاهش آلودگی	-۳/٦	-۰/۰۷	۲۲
بهبود کیفیت ابنیه	-۰/۳٦	-۰/۰۱	۱۷
عریض کردن معابر	-۳/۷٤	-۰/۰۸	۲۳
بهبود مراکز بهداشتی-درمانی	-۲/۷۳	-۰/۰۵	۲۱
ساخت ابنیه	-۱/۲	-۰/۰۲	۱۸
فضای مناسب برای پارکینگ	۰/٦۳	۰/۰۱	۱٤
مدیریت ترافیک (تردد)	۵/۲۸	۰/۱۱	٦
افزایش اعتماد اجتماعی	۳/٦	۰/۰۷	۹
افزایش فضای سبز	-۰/۲۹	-۰/۰۱	۱٦

شاخص	OW	SW	اولویت
افزایش مراکز ورزشی-آموزشی	۱/۵۶	۰/۰۳	۱۱

۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

بافت‌های فرسوده یکی از اصلی‌ترین چالش‌ها در سیستم پیچیده شهرها شناخته می‌شوند؛ ازاین‌رو با درک این موضوع مهم، برنامه‌ریزان و مدیران شهری در جهت اتخاذ سیاست‌هایی برای رفع این بخش ناکارآمد شهری، برنامه‌ها و راه‌حل‌هایی پیشنهاد کردند که به‌دلیل تک‌بعدی بودن (کالبدی) با شکست مواجه شدند تا درنهایت رویکرد بازآفرینی با نگاه یکپارچه به شهر معرفی شد. در این چارچوب، بازآفرینی با دیدی جامع و یکپارچه سعی در ارائه مجموعه‌ای از اقدامات اصلاحی چون بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیستی کرده است؛ بر این اساس، تحقیق حاضر با هدف تبیین مؤلفه‌های بازآفرینی بافت-های فرسوده شهر ارومیه سعی در مشخص کردن ارجحیت، اهمیت و عملکرد هریک از شاخص‌ها کرده است تا اولویت‌های اول بازآفرینی شهر ارومیه را مشخص کند. برای این منظور از روش تلفیقی (BWM-IPA) استفاده شده است. نتایج حاصل از BWM بیانگر نرخ سازگاری مناسب شاخص‌ها با بهترین شاخص مشارکت و بدترین شاخص تراکم جمعیت در بازآفرینی بوده است که نشانگر ارجحیت زیاد برای مشارکت فردی-گروهی، جذابیت آثار تاریخی، تردد و ترافیک بوده است، اما نتایج حاصل از مدل IPA نشان داده است که بین اهمیت و عملکرد شاخص‌ها، سازگاری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه وجود نداشته است؛ به‌طوری‌که مؤلفه‌های با اهمیت زیاد، از لحاظ عملکردی در وضعیت بسیار ضعیف قرار داشته‌اند. درمقابل، سیاست‌هایی در راستای تعریض معابر و کاهش آلودگی در این بافت‌ها با صرف هزینه کلان در حال پیاده‌سازی هستند که برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر به‌منزله اتلاف منابع تلقی شده‌اند. در این راستا براساس یافته‌های حاصل از مدل، شاخص‌هایی با عنوان مشارکت مردمی، جاذبه‌های تاریخی، اشتغال و درآمد در اولویت اول بازآفرینی قرارگرفته‌اند. در اهمیت شاخص‌های اشاره‌شده شایان ذکر است که این بافت‌ها ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهان بسیاری دارند که اگر به فعلیت برسند، از آن‌ها می‌توان در توسعه

شهر به‌عنوان نیروی محرکه استفاده کرد. از طرف دیگر، جمعیت ساکن این بافت‌ها دارای پایگاه اقتصادی یکسانی(متوسط تا ضعیف) هستند که بیشتر تلاش آن‌ها در پی گذران زندگی خود هستند؛ به همین دلیل، وقت، هزینه و فرصت و حوصله کافی برای حفاظت از بافت‌های محیط زندگی خود را ندارند. از سوی دیگر، سیاست‌های دولتی برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بنا بر یافته‌ها، تأمین اعتبار برای حدود ۱۱ درصد از این بافت‌هاست و بقیه باید از طریق مشارکت شهروندان محقق شود.

با توجه به مطالب ذکرشده می‌توان جمع‌بندی کرد که امروزه با پیچیده شدن ساختارهای شهری، مشارکت شهروندان در امور شهری، دیگر یک انتخاب و حتی حق شهروندی نیست؛ بلکه نیاز ضروری در اجرا و پیشبرد امور قلمداد می‌شود. این نیاز در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهر ارومیه ضرورت است، اما ازآنجاکه بنیه ساکنان این مناطق از وضعیت نامناسب اقتصادی حکایت دارد، لازم است بازآفرینی این بافت‌ها با اولویت اقتصادی صورت گیرد. در این راستا پیشنهادهایی به شرح زیر برای بهبود عملکرد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه ارائه می‌شود:

– شناسایی ذی‌نفعان بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر و توجه به منافع آن‌ها (برای بیشتر کردن قدرت مشارکت در بازآفرینی)؛

–ایجاد اتاق فکر برای بیان اظهار نظر نخبگان محلات در چارچوب بازآفرینی مبتنی بر فضای دموکراتیک؛

– ایجاد فضای قابل‌اعتماد بین شهروندان و نهادهای ذی‌ربط بازآفرینی؛

– بهبود وضعیت اقتصادی نواحی فرسوده برای تقویت بنیه اقتصادی ساکنان و رغبت آن‌ها به‌منظور مشارکت در بازآفرینی.

کتابنامه

۱. آقایی‌زاده، ا.، و محمدزاده، ر. (۱۳۹۸). بررسی سرمایه اجتماعی در فرایند بازآفرینی شهری در بافت‌های مشکل‌ساز شهری – رشت. *مطالعات ساختار و عملکرد شهری*، ٦(۱۹)، ۱٤٥–۱٦۷.

۲. امانلو، ح.، و برزگر، ا. (۱۳۹۵). ارزشیابی سبک زندگی کارگزاران جمهوری اسلامی ایران با استفاده از مدل تحلیل اهمیت/عملکرد (IPA). *فصلنامه الگوی پیشرفت اسلامی-ایرانی*، *٤*(۷)، ۹-۳٤.

۳. ایزدفر، ن.، رضایی، م.، و محمدی، ح. (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، *۸*(۲)، ۳۲۷-۳٤۵.

٤. بحرینی، ح.، ایزدی، م. س.، و مفیدی، م. (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *فصلنامهٔ علمی-پژوهشی مطالعات شهری*، *۳*(۹)، ۱۷-۳۰.

۵. بزی، خ.، معمری، ا.، و صیادسالار، ی. (۱۳۹۸). اولویت‌سنجی محله‌های شهری از منظر بافت کالبدی مسکن جهت بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: شهر گرگان). *فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، *۷*(۲۳)، ۱۳۱-۱۵۰.

٦. رضایی پندری، ع.، و یکه‌زارع، م. (۱۳۹۵). طراحی مدل ساختاری-تفسیری عوامل انتقال فناوری موفقیت‌آمیز در راستای رسیدن به توسعه پایدار. *فصلنامه پژوهش‌های مدیریت در ایران*، *۲۰*(۱)، ٦۱-۷۹.

۷. روستایی، ش.، علی‌اکبری، ا.، و حسین‌زاده، ر. (۱۳۹۵). بررسی عوامل کلیدی تأثیرگذاری بر رشد شهرهای بزرگ (مطالعه موردی: شهر ارومیه). *نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، *۷*(۲٦)، ۵۳-۷٤.

۸. روشنعلی، ف.، و عندلیب، ع. (۱۳۹۷). مسئله‌یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهمترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران). *مجله بین المللی مدیریت شهری و روستایی*، *۱۷*(۵۲)، ۹۳-۱۰۸.

۹. سادات موسوی‌نژاد، م. (۱۳۹۵). *بازسازی بافت فرسوده با تأکید بر مشارکت (مطالعه موردی: محله سنبلستان-منطقه ۳ اصفهان)* (پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشتهٔ برنامه‌ریزی شهری). مؤسسه آموزش عالی دانش‌پژوهان، اصفهان، ایران.

۱۰. -سلیمانی، ع.، آفتاب، ا.، و شیخ‌احمدی، ا. (۱۳۹۵). بررسی، تحلیل و رتبه‌بندی سطوح برخورداری محلات فرسوده شهر ارومیه. *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، *۸*(۲۵)، ۷۹-۹۰.

۱۱. شهرداری ارومیه. (۱۳۹۵). *سازمان بهسازی و نوسازی*، بازیابی از https://fava.urmia.ir/Portals/fava/shahrsazi-95.pdf

۱۲. شهریاری، ک.، کریم‌زاده، ع.، و شـهریاری، ش. (۱۳۹۸). اولویـت‌بنـدی قابلیـت‌هـا و جاذبـه‌هـای گردشگری در محدوده‌های بازآفرینی‌شده تاریخی (مطالعه موردی: محدوده تاریخی زندیه شـیراز). *هویت شهری، ١٤*(٤١)، ٦١–٧٤.

۱۳. صادقی دروازه، س.، صالحی صدقیانی، ج.، مکوندی، ش.، و منصـوری، ف. (۱۳۹۸). بـه‌کـارگیری فن BWM در ارزیابی عوامل مؤثر بر جذب سرمایه‌گذاری خارجی در طراح‌های انتقال فنـاوری. *فصلنامه توسعه مدیریت منابع انسانی و پشتیبانی، ١١*(٥٥)، ٧٨–١٠٣.

١٤. صفایی‌پور، م.، و زارعی، ج. (۱۳۹٦). برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسـوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونـه مـوردی: محلـه جولـان شـهر همـدان). *مجلـه آمـایش جغرافیایی فضا، ٧*(٢٣)، ١٣٥–١٤٩.

١٥. عباسی، ق.، و قاسمی، ا. (۱۳۹۹). تحلیل پایداری بازآفرینی بافت مرکـزی شـهر (مطالعـه مـوردی: بافت مرکزی شهر زنجان). *فصلنامه شهر پایدار، ٣*(٢)، ١–١٦.

١٦. عندلیب، م.، و سلیمانی، م. (۱۳۹٦). شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری احتکار بـا استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی(AHP)، *مطالعات اقتصاد اسلامی، ١٠*(١)، ٤١–٥٨.

١٧. کاشفی، ک.، رضویان، م. ت.، و سـرور، ر. (۱۳۹۹). نقـش بـازآفرینی شـهری در رفـع تعارضـات مالکیت زمین از منظر شهروندان (مطالعـه مـوردی: محلـه فرحـزاد). *مطالعـات مـدیریت شـهری، ١٢*(٤٢)، ٢٥–٣٨.

١٨. کرم‌دوست، م. (۱۳۹٦). *نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ١٩ شـهرداری کلان‌شهر* تهران (پایان‌نامه منتشرنشده کارشناسی‌ارشد رشتهٔ جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشگاه پیام نور مرکز شهر ری، ایران.

١٩. لطفی، س. (١٣٩٠). بازآفرینی شهری فرهنگ مبنا: تأملی بر بُن‌مایه‌های فرهنگی و کُنش بـازآفرینی. *نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، ٣*(٤٥)، ٤٩–٦٢.

٢٠. مرکز آمار ایران. (۱۳۹٥). سرشماری نفوس و مسکن. بازیابی از https://www.amar.org.ir/

٢١. مؤیدفر، ر.، جمشیدیان، ز.، و فرهمند، ش. (۱۳۹۸). ساماندهی بافـت غیررسـمی شـهر بوشـهر بـا رویکرد راهبردی به توسعه شهری، *اقتصاد شهری*، (٣)، ٩٧–١١٨.

٢٢. میرزائی ارجنکی، ف.، و شبانی شهرضـا، ا. ح. (۱۳۹۹). ارزیـابی طـرح بـازآفرینی بافـت فرسـوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی (نمونه موردی: مطالعه محلـه همـت آبـاد اصـفهان). *جغرافیـا و مطالعات محیطی*، (٣٤)، ١١٩–١٣٤.

٢٣. نصر، ط. (١٣٩٦). جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافتهای فرسوده شهری ایران (در قیاس با تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار. *فصلنامه برنامه‌ریـزی منطقـه‌ای*، *٧*(٢٧)، ١٨١–١٩٨.

٢٤. یوسف‌زاده، ز.، نوری کرمانی، ع.، حاتمی‌نژاد، ح.، و حسین‌زاده، م. (١٣٩٩). سنجش ارتباط و تأثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زنـدگی شـهروندان (مطالعـه مـوردی: تهـران منطقـه ١٥). *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، *١٢*(٣)، ٢٩٩–٣١٦.

25. Abou El-Haggag Mehanna, W., & Abou El-Haggag Mehanna, W. (2019). Urban renewal for traditional commercial streets at the historical centers of cities. *Alexandria Engineering Journal*, *24*(4), 1127-1143.
26. Ainins, S., & Hisham, Nh. (2008). Applying importance-performance analysis to information systems: An exploratory case study. *Journal of Information, Information Technology, and Organization*, *3*(3), 95-103.
27. Albanese, G., Ciani, E., & Blasio, G. (2020). Anything new in town? The local effects of urban regeneration policies in Italy. *Regional Science and Urban Economic*, *86*, 1-44.
28. Alpopi, C., & Manole, C. (2013). Integrated urban regeneration-Solution for cities revitalize. *Procedia Economics and Finance*, *6*, 178-185.
29. Angel, R. J., & Heffeman, T. W. (2008). Service quality in postgraduate education. *Quality Assurance in Education*, *16*(3), 236-254.
30. Baby, S. (2013). AHP modeling for multicriteria decision-making and to optimise strategies for protecting coastal landscape resources. *International Journal of Innovation, Management and Technology*, *4*(2), 1-10.
31. Chen, X., Zhu, H., & Yuan, Zh. (2020). Contested memory amidst rapid urban transition: The cultural politics of urban regeneration in Guangzhou, China. *Cities*, *102*, 1-11.
32. Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016* (Unpublished master's thesis in Development & International Relations). Aalborg University, Aalborg, Denmark.
33. Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture_MPS*, *15*(2), 1-18.
34. Gu, Zh., & Zhang, X. (2020). Framing social sustainability and justice claims in urban regeneration : A comparative analysis of two cases in Guangzhou, *Land Use Policy*, *102*, 105224.
35. Jose Rua, M., Huedo, P., Civera., V., & Agost-Felip, R. (2019). A simplified model to assess vulnerable areas for urban, regeneration. Su*stainable Cities and Society*, *46*, 1-23

36. Kotze, N., & de Vries, L. (2019). Resuscitating the African giant: Urban regeneration and inner-city redevelopment initiatives along the ‘Corridors of Freedom ‘in downtown Johannesburg. *Geographia Polonica*, *92*(1), 57-70.
37. Lai, Y., Tang, B., Chen, X., & Zheng, X. (2021). Spatial determinants of land redevelopment in the urban renewal processes in Shenzhen, China. *Land Use Policy*, *103*, 105330.
38. Lees, L., & Melhuish, C. (2015). Arts-led regeneration in the UK: The rhetoric and the evidence on urban social inclusion. *European Urban and Regional Studies*, *22*(3), 242-260.
39. Martilla, J. A., & James, J. C. (1977). Importance-performance analysis. *Journal of Marketing*, *41*(4), 77-79.
40. Meliciani, V. (2015). *Regional disparities in the Enlarged European Union: Geography, innovation and structural change*. London: Routledge.
41. Melillo, P., & Pecchia, L. (2016). What is the appropriate sample size to run AHP in a survey based research? Paper presented at the *International Symposium on the Analytic Hierarchy Process*, London, UK.
42. Mohammadi, J., Shafaghi, S., & Nouri, M. (2014). Analysis of spatial–physical structure-old texture of urban space in order to improve and repair (Case study: Dogonbadan old texture city). *Journal of spatial planning (Geography)*, *4*(2), 105-128.
43. Peerapun, W. (2012). Participatory planning approach to urban conservation and regeneration in Amphawa Community. *Asian Journal of Environment-Behavior Studies*, *36*, 243-252.
44. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
45. Ruijsbroek, A., Wong, A., van den Brink, C., Droomers, M., van Oers, H. A. M., Stronks, K., Kunst, A. E. (2019). Does selective migration bias the health impact assessment of urban regeneration programmes in cross-sectional studies? Findings from a Dutch case study. *Health & Place*, *55*, 155-164.
46. Smith S., & Costello, C. (2009). Satisfaction with a culinary event utilizing importance-performance grid analysis. *Journal of Vacation Marketing*, *15*(2), 99-110.
47. Stryjakiewicz, T., Kudłak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban regeneration in Poland’s non-core regions. *European Planning Studies*, *26*(2), 316-341.